Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- **Artikel 1 Begrippen**
- **Artikel 2 Wijze van meten**

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels
- **Artikel 3 Agrarisch met waarden**
- **Artikel 4 Wonen-1**
- **Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**
- **Artikel 6 Waarde- Archeologie 3**

Hoofdstuk 3 Algemene regels
- **Artikel 7 Antidubbeltelregel**
- **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**
- **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**
- **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**
- **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**
- **Artikel 12 Algemene procedure regels**
- **Artikel 13 Overige regels**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- **Artikel 14 Overgangsrecht**
- **Artikel 15 Slotregel**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 305 Rouveen

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0180.2102021010-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen, die op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, niet zijnde een kwekerij, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, zijnde akkerbouw, en/of het houden van dieren, waarvan de bedrijfsomvang minimaal 10 nge bedraagt;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11bed and breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.13 bestaand(e):

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats);

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- of tuinbouwgronden;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 hobbymatige agrarische activiteiten

Het niet bedrijfsmatig houden van dieren;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 inwoning:

het voor een bepaalde tijd één of meerdere personen, die geen deel uitma(akt)(k en) van de huishouding, gebruik laten maken van ruimte(n) in een (deel van een) woning c.q. hoofdgebouw die geschikt is (zijn) voor (nacht)verblijf, waaronder ook mantelzorg wordt begrepen;

1.31 karakteristiek

uit oogpunt van architectuurhistorie, cultuurhistorie, stedenbouw, gaafheid en/of zeldzaamheid van grote waarde geacht voor het gebied;

1.32 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;

1.33 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.34 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.35 open plek:

locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingsmogelijkheden en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locatie mag maximaal één woongebouw met daarin maximaal twee woningen per aanvraag worden gebouwd;

1.36 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en maximaal één wand heeft;

1.37 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.38 productiegebonden detailhandel
Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd. Gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie

1.39 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.41 voorgevel:
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een openbare weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel;

1.42 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve en/of ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, bruggen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering, berging en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen;

1.43 wonen:
het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 305 Rouveen

1.44 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere woningen kan omvatten en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijden van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. overstekende of opgelichte daken;
3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
4. bijgebouwen en bouwwerken die worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevellijn, niet zijnde erkers, uitbouwen of aanbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Planregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. landschappelijke waarden en cultuurgrond;
b. water en voorzieningen ten behoeve van water met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water'- zwemvijver een zwemvijver voor privégebruik is toegestaan conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan.
c. groenvoorzieningen;
d. verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak;
b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat deze bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt in de gebieden die aanwezig zijn vóór de aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing, zijnde hoofdgebouwen ;
    2. de hoogte van reclame-uitingen in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 15 m bedragen en daarbuiten niet meer dan 3 m;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning, gebouwen en andere bouwwerken hoger dan 1 m, met dien verstande dat bij herbouw bedrijfswoningen in beginsel worden gebouwd op de bestaande locatie tenzij sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke;
b. de plaats van bedrijfsgebouwen, in die zin dat deze in aansluiting op de bestaande bebouwing worden gebouwd;
c. de dakhelling van de gebouwen, waaronder met name begrepen de hoofdgebouwen en woningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel, kleinschalig van opzet, in de vorm van de verkoop van eigen en/of streekeigen producten
b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
c. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
d. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' conform het in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 36 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 305 Rouveen” uitvoering wordt gegeven aan de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen conform het in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” bij de

regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a) lid 3.4.2 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
b) lid 3.4.2 onder a indien in plaats van de waterhuishoudkundige maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” andere waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    1. de waterhuishoudkundige maatregelen minimaal gelijkwaardig zijn aan de in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
    1. hobbymatige agrarische activiteiten;
    2. het houden van een bed and breakfast in een bestaand gebouw c.q. woning of in een bijgebouw
    3. aan huis verbonden beroepen;

b. tuinen en erven;
c. groenvoorzieningen, cultuurgrond en water;
d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

g. de uitoefening van onder a genoemde nevenactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch-, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
    1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
    2. maximaal 50% van de oppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m² van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
    3. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
    4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    5. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
    6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
    8. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
h. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen, dan wel niet meer dan het ter plaatse aangeduide aantal.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
    3. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
    4. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
    5. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt
b. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw mag niet meer dan 18 m bedragen;
c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien die meer bedraagt;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt;
e. de dakhelling bedraagt ten minste 20 °, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 175 m2

6. In aanvulling op het gestelde onder 5 mag een vrijstaand kookhuisje worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kookhuisje' – met dien verstande dat:

a. de oppervlakte niet meer dan **12 m²** mag bedragen;
b. de goothoogte niet meer dan **2 m** en de bouwhoogte niet meer dan **4 m** mag bedragen;
c. de dakhelling niet minder dan **40°** mag bedragen;
d. het kookhuisje dient te worden afgedekt met een ongeglazuurd pannendak of een rieten dak;
e. het kookhuisje moet worden voorzien van een schoorsteen;
f. het kookhuisje maximaal één deur van normale omvang mag bevatten;

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:
   1. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen.
c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat deze hoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt in de gebieden die aanwezig zijn vóór de aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing, zijnde hoofdgebouwen.
   2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de stedenbouwkundige waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2 sub a, onder 1:

voor het vergroten van de woningen ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 75 m2 ;
2. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan de achterzijde van de woning;

b. lid 4.2, sub a, onder 3:

ten behoeve van een grotere goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;

c. lid 4.2, sub a, onder 6:

ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld;

d. lid 4.2, sub a, onder 6 sub a en b:

ten behoeve van een andere situering van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping, mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend op een kleinere afstand tot of voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, indien:

1. de voorgevel van de woning niet direct aan een openbare weg is gelegen;
2. voor het bouwen op 1 m achter de voorgevel van de woning redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is;
3. voor het bouwen een noodzaak aanwezig is;

e. lid 4.2, sub a, onder 6 sub c en d:

ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte van bijgebouwen indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;

f. lid 4.2, sub a:

voor het oprichten van tijdelijke bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

1. lid 4.5, sub b onvoldoende mogelijkheden biedt;

2. het gaat om een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 15 jaar;
3. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
4. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m2 bedraagt;
5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, bezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
6. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
7. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg.
8. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
9. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;
10. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
11. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;
12. parkeren geschiedt op eigen terrein;
13. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek in acht worden genomen;

g. lid 4.2, sub a:

voor de bouw van bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte groter dan in lid 4.2, sub a bepaald, indien op het perceel mantelzorg in bijbehorende bouwwerken plaatsvindt en de verwachting bestaat dat de mantelzorg langer dan 10 jaar zal voortduren, met dien verstande dat:

1. lid 4.5, sub b onvoldoende mogelijkheden biedt;
2. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
3. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m2 bedraagt;
4. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, bezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
6. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg;
7. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
8. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;

9. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
10. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;
11. parkeren geschiedt op eigen terrein;
12. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek in acht worden genomen

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen voor bedrijven waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
b. het gebruik van bijgebouwen en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen – uitgesloten' voor zelfstandige bewoning;
c. het gebruik van een woning ten behoeve van inwoning, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inwoning';
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de in lid 4.1 toegelaten nevenactiviteiten en bestaande nevenactiviteiten.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het ter plaatse van de bestemming Wonen -1 gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bestemming Wonen -1 zonder de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen in de bestemming Wonen -1 conform het in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 36 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 305 Rouveen” uitvoering wordt gegeven aan de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen conform het in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.1, en lid 4.4.1, sub d:

voor de vestiging van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, dan wel voor de vestiging van bedrijven die in de Staat van bedrijven niet zijn genoemd onder de voor deze gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
3. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m2 van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
4. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter en de cultuurhistorische kwaliteiten van de omringende omgeving;
6. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
7. er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch milieu, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan;
8. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de nevenactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

b. lid 4.4.1, sub b *en c* voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg door ofwel de zorgbehoevende of de zorgverlener , met dien verstande dat:

1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
3. er rekening dient te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
4. aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden verbonden ten aanzien van de termijn van beëindiging van de bewoning;

c. lid 4.4.1, sub c voor het gebruiken van een woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

   1. de inwoning wordt binnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd en het hoofdgebouw visueel één woning dient te blijven;
   2. de woning slechts één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal;
   3. er maximaal één meterkast aanwezig mag zijn;
   4. er geen extra bijgebouwen zijn toegestaan;

d. lid 4.4.2 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

e. lid 4.4.2 onder a indien in plaats van de waterhuishoudkundige maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” andere waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   a. de waterhuishoudkundige maatregelen minimaal gelijkwaardig zijn aan de in Bijlage 1 “Erfinrichtingsplan Partiële Herziening achter ORW 305 Rouveen” opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen;
   b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

a. een bouwvlak vergroot wordt, met dien verstande dat:
   1. het bouwvlak met maximaal éénderde van het bestaande bouwvlak mag uitbreiden;
   2. uitbreiding van gemeentelijke of rijksmonumenten en karakteristieke panden die direct zijn gesitueerd langs de dwarswegen op de Oude Rijksweg/Gemeenteweg is niet toegestaan;
   3. de uitbreiding moet harmoniëren met de directe omgeving;
   4. de uitbreiding mag maximaal de helft van de lengte van de bestaande woning of boerderij bedragen, met dien verstande dat dit een kwart bedraagt voor karakteristieke panden;

5. de uitbreiding dient voldoende ruimte over te laten tot omliggende bebouwing en erven waaronder begrepen de ontsluiting van deze percelen;
6. bestaande karakteristieke waarden dienen te worden behouden en indien mogelijk versterkt;
7. de uitbreiding mag geen realisering van een nieuwe woning tot gevolg hebben;
8. via een erfinrichtingsplan dient de kwaliteit van het gehele erf te worden verbeterd;
9. ter plekke dient een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd;
10. de uitbreiding mag omliggende bedrijvigheid niet onevenredig benadelen in de bedrijfsvoering;

b. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;
   1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;
   2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
   3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
   4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
   5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
   6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
   7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
   8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
      - een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvedère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
      - een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
   9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
   10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd.

Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;

b. de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
e. de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
f. de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

5.2 Bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
b. een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
e. de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
f. de verkeersveiligheid;
g. de woonsituatie;
h. de sociale veiligheid;
i. de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende karakteristieke panden;
b. de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
c. de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
d. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
e. de plaats en (nok)richting van gebouwen op het bouwperceel.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg of conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan , dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;

b. het aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders dan het verharden van een oppervlakte kleiner dan 75 m2 ;
c. het fysiek afsluiten van de steeg;
d. het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

    1. het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
    2. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
    3. het verleggen of het nieuw aanleggen van een steeg, dan wel het verleggen of het nieuw aanleggen van andere vormen van ontsluitingen;

b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies;
c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 5.1;
e. De sub a, onder 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden;
f. De in sub a, onder 3 bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van stegen ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot het verlenen van de vergunning als de overtuiging bestaat dat de aanvraag als totaal niet leidt tot verslechtering van het dorpsgezicht en de uitvoering hiervan is gegarandeerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **100 m²** wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **100 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, mits:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
        - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
        - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
        - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
b. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting.
Onder toegestaan gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van gronden:

a. ten behoeve van de opslag van grond dat vrijkomt bij werken en werkzaamheden in directe nabijheid van deze werken en/of werkzaamheden met een duur van maximaal een half jaar. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt;
b. ten behoeve van de opslag van grond aangrenzend aan een bouwperceel van een grondverzetbedrijf met een duur van maximaal een half jaar. Per kadastraal perceel mag maximaal een per twee kalenderjaren tijdelijke opslag plaatsvinden. De inhoud van de opslag bedraagt niet meer dan 5.000 m3 en de oppervlakte niet meer dan 1,250 m2. De hoogte van de opslag bedraagt maximaal 4 m. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt;
c. ten behoeve van standplaatsen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone – Laagvliegroute

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’ geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 m in verband met de laagvliegroute worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor de bouw van erf- of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, telefooncellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;

2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat de tijdelijke opslag van grond in het houtsingellandschap De Streek en het jonge ontginningenlandschap met een duur van maximaal een half jaar plaatsvindt, met dien verstande dat:
    1. de opslag van grond landschappelijk gezien verantwoord is;
    2. per kadastraal perceel maximaal een per twee kalenderjaren tijdelijke opslag plaatsvindt;
    3. de inhoud van de opslag bedraagt niet meer bedraagt dan 5.000 m3;
    4. de oppervlakte van de opslag bedraagt niet meer dan 1.250 m2;
    5. de hoogte van de opslag bedraagt niet meer dan 4 m;
    6. indien opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning, dan dient de opslag te worden afgedekt;

10.2 Afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de stedenbouwkundige waarden;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld.

10.3 Afwegingskader

De onder 10.1 en 10.2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot onevenredige aantasting van

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
    1. een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
    2. de situering van een bouwvlak binnen een bestemming wordt gewijzigd, dan wel het bouwvlak wordt vergroot met ten hoogste 20%;

3. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt, dan wel wordt aangewezen als monument;

b. De onder a bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld;
   3. de woonsituatie;
   4. de verkeersveiligheid;
   5. de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Artikel 12 Algemene procedure regels

12.1 Procedure nadere eis

Met betrekking tot de voorbereiding van het stellen van een nadere eis, is Afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemeen

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, kan het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging.

13.2 Parkeer-, laad- en losruimte

13.2.1 Parkeerruimte

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. daarbij voor alle functies uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de door de gemeenteraad op 27 november 2018 vastgestelde nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst of zo deze naderhand zijn of worden gewijzigd.

De in 13.2.1 sub a genoemde regeling doet zich in ieder geval voor in het geval van:

a. een feitelijke gebruiksverandering;
b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;

c. het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
d. het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

13.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 en 13.2.2 indien:

a. het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit;
b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

13.2.4 Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het bepaalde onder 13.2.1 en 13.2.2 dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik, niet zijnde bestaand gebruik, wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 305 Rouveen